

入札制度が変わりました

- 暴力団員等※や、役員に暴力団員等※がいる法人は、買受人となれません
- 暴力団員等※から資金の提供を受けた個人・法人は、買受人となれません

※「暴力団員等」とは、暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいいます。

入札時に下記の各書面の提出が
入札書ごとに 必要になります。

暴力団員等に該当しない旨の **陳述書** (個人・法人を問わず)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。提出後の訂正はできません。

注意! 「陳述」欄の「☐ 自己の計算において…ありません」の☐のチェックは、「他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合」など(なお、入札者自身が資金を金融機関等から借り入れる場合は通常含まれません。)にチェックするものです。誤ってチェックすることのないようにしてください。

住民票

(個人の場合)

資格証明書

(法人の場合)

※入札時に提出がないと入札無効となります (追完不可)。

※住民票は、生年月日・性別の記載があり、マイナンバーの記載のないものを提出してください。

※入札する日において発行後3か月以内のものを提出してください。

宅地建物取引業の免許証の写し (宅地建物取引業者の場合)

※有効期限内のものを提出してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 4 日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 8 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分から 令和 8 年 8 月 2 6 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 1 6 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 さいたま地方裁判所越谷支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 9 月 7 日 午前 1 0 時 0 0 分から 令和 8 年 9 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限 (民事執行規 則 3 3 条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 8 月 4 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 なお、入札期間最終日の入札受付は、午後 5 時で終了となります。	

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市三郷三丁目 20 番地 2

建物の名称 ウィズ三郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三郷三丁目 20 番 2 の 1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 71.47 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三郷市三郷三丁目 20 番 2

地 目 宅地

地 積 8030.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1571466 分の 7505



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8日

さいたま地方裁判所越谷支部

裁判所書記官 高 橋 満 実

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります。）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市三郷三丁目 20 番地 2

建物の名称 ウィズ三郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三郷三丁目 20 番 2 の 1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 71.47 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三郷市三郷三丁目 20 番 2

地 目 宅地

地 積 8030.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1571466 分の 7505



令和8年(ケ)第9号
令和8年3月2日受理
令和8年4月16日提出

現況調査報告書

さいたま地方裁判所越谷支部
執行官 佐藤 公 康

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市三郷三丁目 20 番地 2

建物の名称 ウィズ三郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三郷三丁目 20 番 2 の 1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 71.47 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三郷市三郷三丁目 20 番 2

地 目 宅地

地 積 8030.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1571466 分の 7505



(区分所有建物用1)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
建物		物件1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物)		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 債務者兼所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 居宅 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
管理費等の状況	管理費 11,044 円 修繕積立金 20,490 円 町内会費 300 円	令和8年3月27日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和元年9月～令和8年3月分 計 2,167,976 円 ☒ 遅延損害金がある 令和元年9月～令和8年3月分 計 1,232,544 円 ※上記の他に訴訟違約金 793,892 円が存在する	
管理費等照会先	株式会社フージャースリビングサービス		
その他の事項	1 本物件は経年相応に劣化していると思料されるが、大きな不具合は見られなかった。 2 LDK を中心に壁クロスのタバコヤニによる黄ばみが著しい。 3 室内において小型犬が1頭飼育されている。これによる大きなクロス等の汚損はなかった。 4 債務者兼所有者の配偶者によれば、目的物件を含むマンションにおける事件・事故の情報はないとのことである。 5 目的物件のあるマンションのゴミ置場が登記ある規約共用部分となっている。 6 管理会社によれば、管理費等滞納により債務者兼所有者が管理組合より提訴され、昨年10月に債務者兼所有者が敗訴している。		
敷地権		符号1	
現況地目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)		
その他の事項	1 接道については、目的物件を含む一棟の建物は南側の地番25 (国所有の現況公衆用道路) に接している。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成・令和 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成・令和 年 月 日		
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(2枚目)

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者の 配偶者	1 債務者兼所有者と家族が目的物件に居住しています。 2 目的物件に大きな傷みはないと思います。また、室内で小型犬を 1匹飼育しています。 3 本建物における事件・事故情報はありません。 以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

執行官の意見

- 1 目的物件の状況は、公図、地積測量図、建物図面（各階平面図）、建物見取図及び添付した写真のとおりである。
- 2 目的物件の占有関係については、現況および関係人の陳述等から2枚目のとおり認めた。

以上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

(調査経過用)

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年3月4日(水) 13:30-13:45	物件所在地	目的物件特定, 占有確認, 外観写真撮影 現況調査依頼文書を差置き マンション管理人より聴取
令和8年3月24日(火) 13:10-13:15	執務室	管理会社に対し管理費等滞納状況照会書をFAX送信
令和8年3月30日(月) 16:15-16:20	執務室	現況調査日程連絡書を郵送
令和8年4月3日(金) 16:50-16:55	執務室	債務者兼所有者の配偶者より電話にて聴取, 現況調査日程を再調整
令和8年4月8日(水) 9:50-10:20	物件所在地	物件調査, 写真撮影(評価人同行) 債務者兼所有者の配偶者より聴取
令和8年4月8日(水) 13:25-13:30	法務局(越谷)	隣接土地の全部事項証明書等を取得

(特記事項)

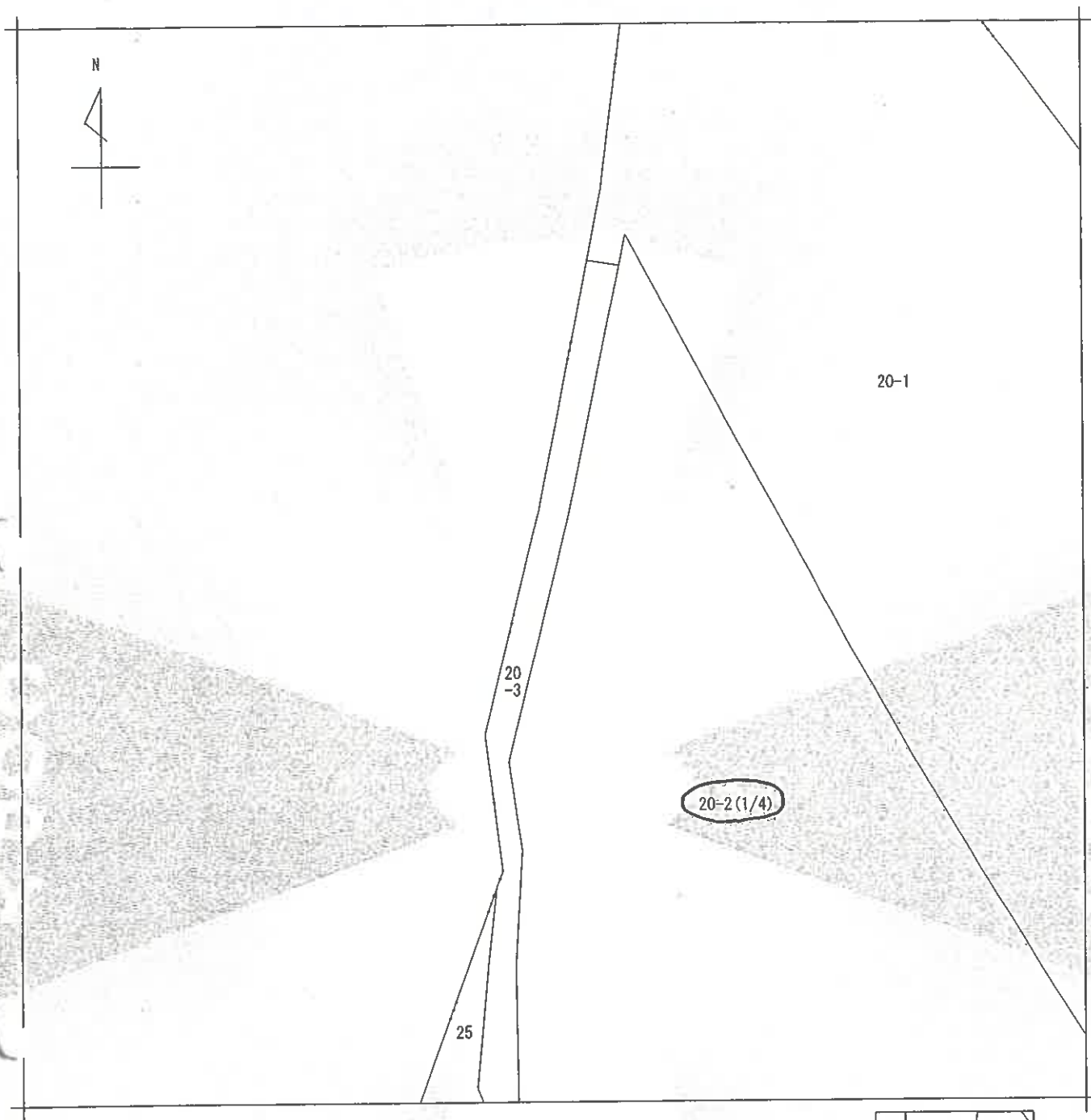
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていることも予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

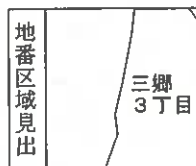
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A3判をA4判に縮小

請求部		所在				地番		20番2		
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年6月26日				備付年月日(原図)	補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日

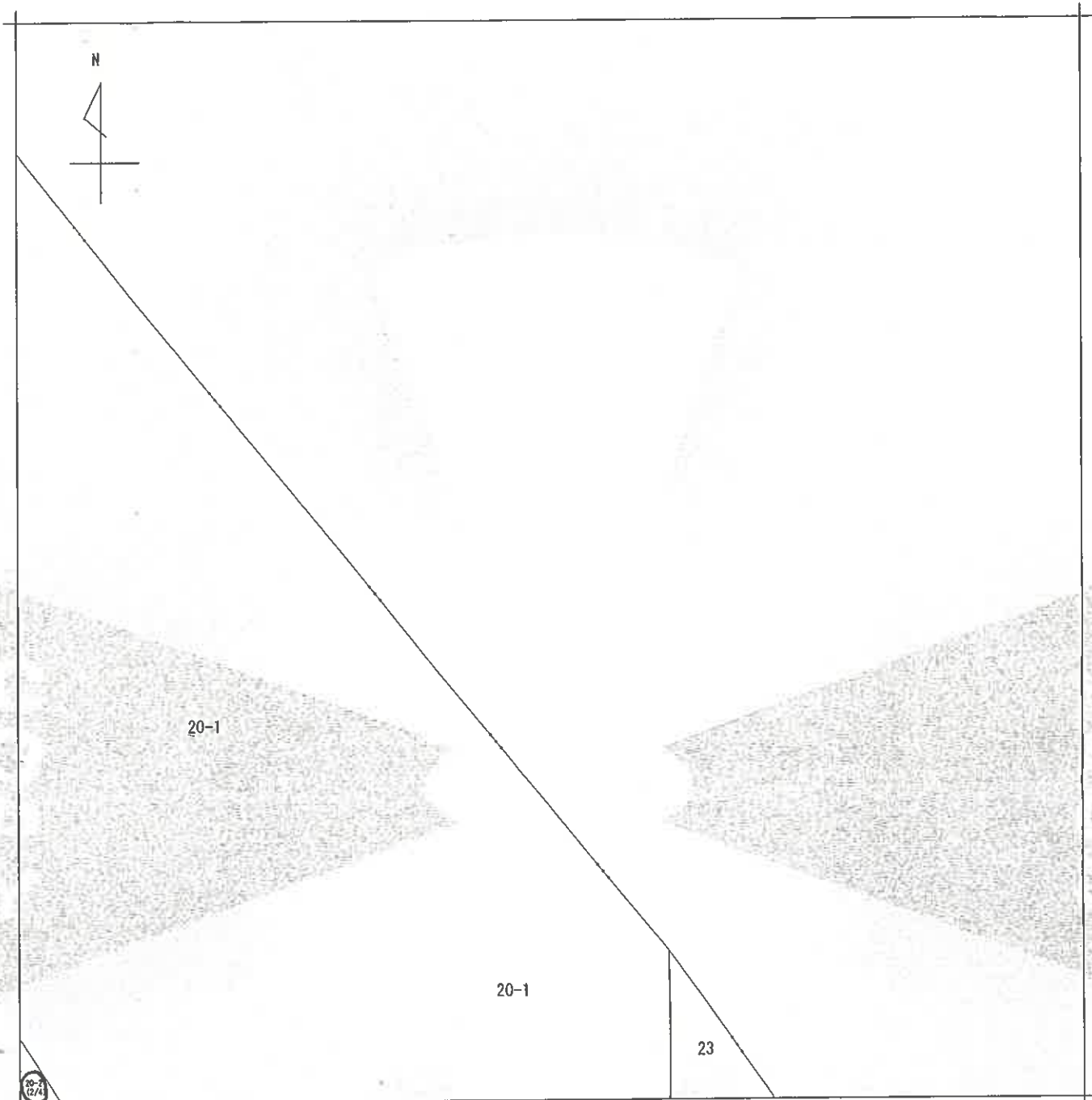
さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M46220

登記官

(1/4)

(6-1枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出し
三郷
3丁目

請 求 部 分	所 在	三郷市三郷三丁目				地 番	20番2		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号		分 類	地図に準ずる図面	種 類	土地区画整理所在図
作 成 年 月 日	昭和57年6月26日				備 付 年 月 日 (原図)		補 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日

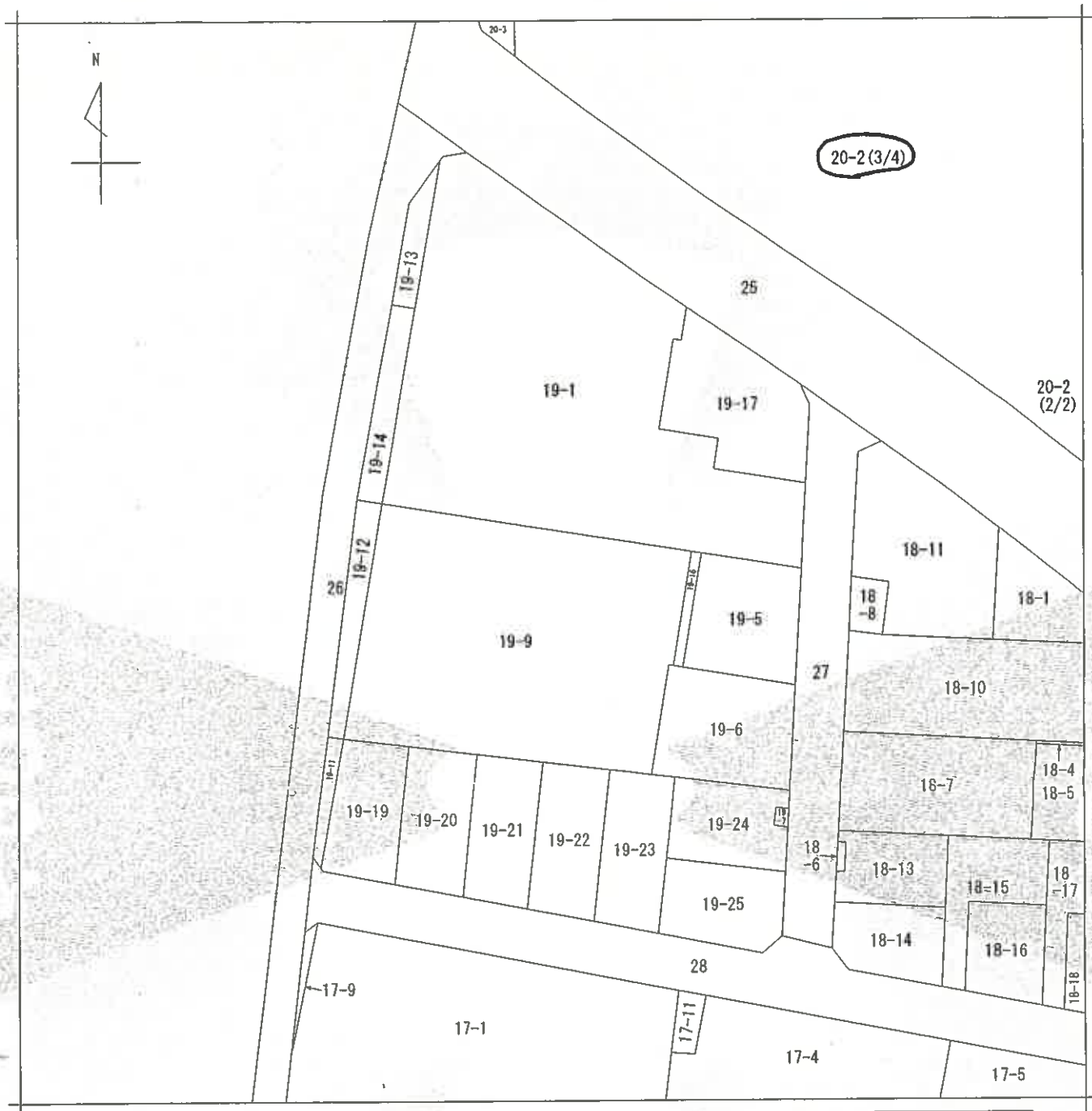
さいたま地方法務局草加出張所

地図整理番号：M46220

登記官

(2/4)

(6-2枚目)



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

A3判をA4判に縮小

地番区域見出
三郷3丁目

請求部	所在	三郷市三郷三丁目			地番	20番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類 土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年6月26日			備付年月日(原図)			補記事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日

さいたま地方法務局草加出張所

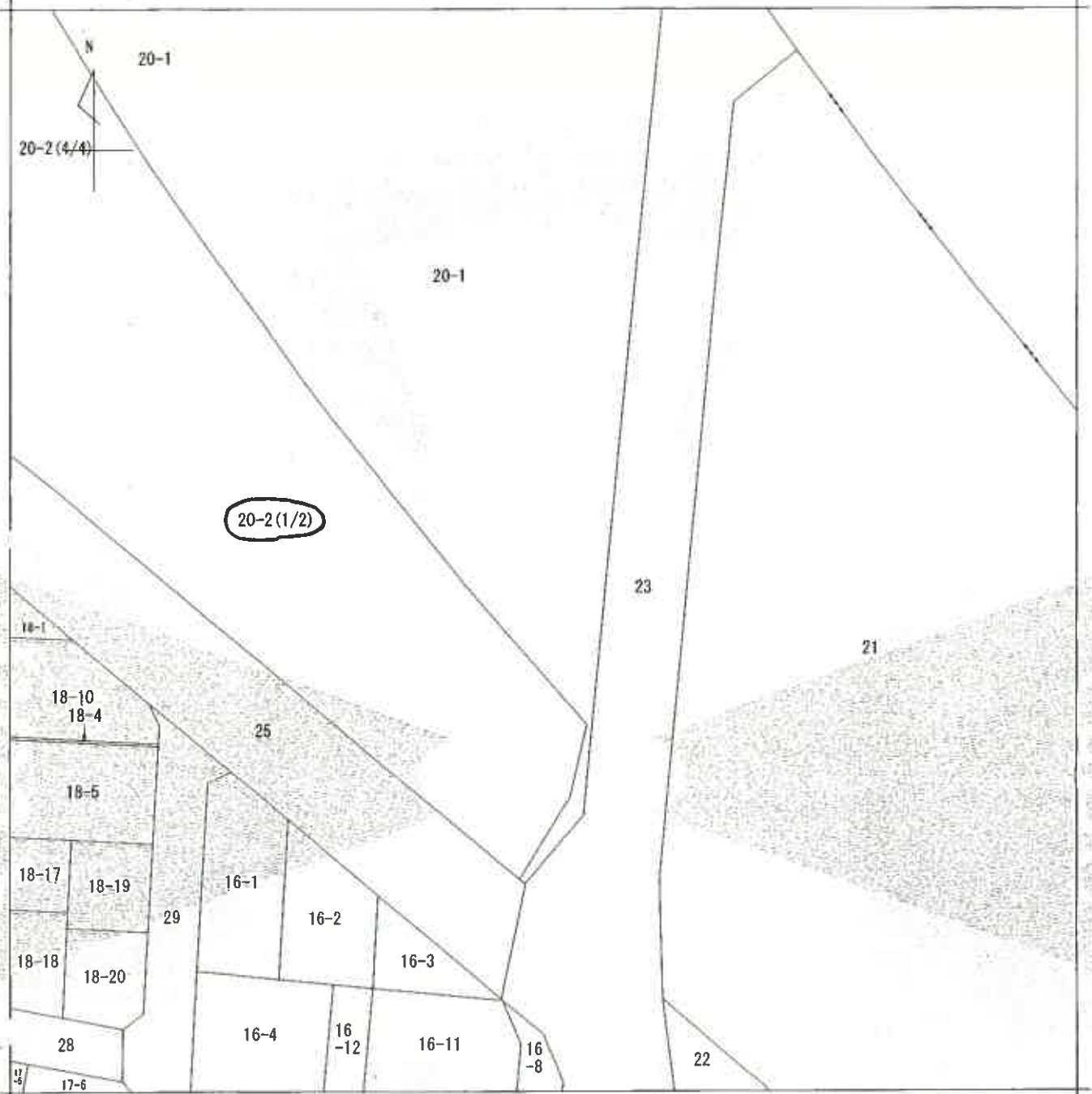
地図整理番号：M46220

登記官

(3/4)

(6-3 枚目)





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番
区域見出

三郷3丁目

A3判をA4判に縮小

請求部	所 在	三郷市三郷三丁目				地 番	20番2		
出力縮	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和57年6月26日				備付年月日(原図)			補 記 事 項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年1月21日
さいたま地方法務局草加出張所
登記官

地図整理番号：M46220
(4/4)

(6-4枚目)

登記年月日：平成15年5月16日

6213689

地積測量図

⑦ 20-1, -2, -3
番 20-2, -3, -4
地 三郷市三郷三丁目

土地の所在



求積表

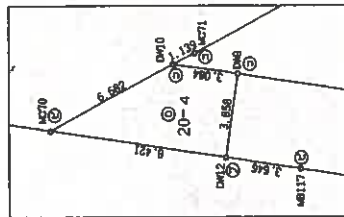
NO.	X	Y	DX	DMD	面積
DW7	-17242.368	4471.514	3.126	-3.904	-12.203904
MB123	-17238.242	4467.610	2.681	-8.926	-23.930606
MB122	-17238.561	4466.492	16.700	-8.341	-139.294700
DW14	-17219.861	4468.195	19.789	-3.740	-74.010860
MB120	-17209.072	4471.093	19.789	2.055	40.658395
MB119	-17180.283	4473.990	19.789	7.849	155.323861
MB118	-17160.494	4476.887	19.789	13.644	270.001116
MB117	-17147.705	4479.785	3.608	17.069	61.584952
DW12	-17137.097	4480.312	-0.559	21.414	-11.970426
DW9	-17137.656	4484.130	-85.194	12.758	-1086.805052
DW8	-17222.650	4471.656	0.142	-2.721556	-823.510780
合計					411.753900
平均					411.75

NO.	X	Y	DX	DMD	面積
DW9	-17137.656	4484.130	0.559	-3.818	-2.134262
DW12	-17137.097	4480.312	8.333	-6.418	-53.481194
MC70	-17128.764	4481.530	-2.150	12.612240	-12.612240
DW10	-17134.603	4484.570	-3.053	0.440	-1.343320
合計					-44.346536
平均					-22.17

20番に合算

8464.257	145	433.928	160	8030.3292565
合計				18030.32

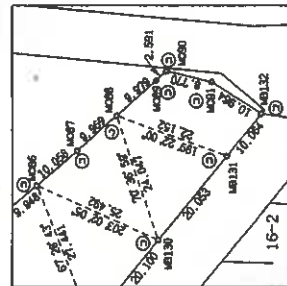
拡大図1 1/250



拡大図1

仁蔵字大場川漆

拡大図2 1/1000



(平成15年5月6日作製)

作製者

申請人

縮尺

1/2000

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月21日

さいたま地方支庁草加出張所

登記官

登記年月日：平成17年11月7日

7294452

各階平面図

三郷三丁目
20番2の1109

家屋番号

建物図面

三郷市三郷三丁目20番地2

建物の所在



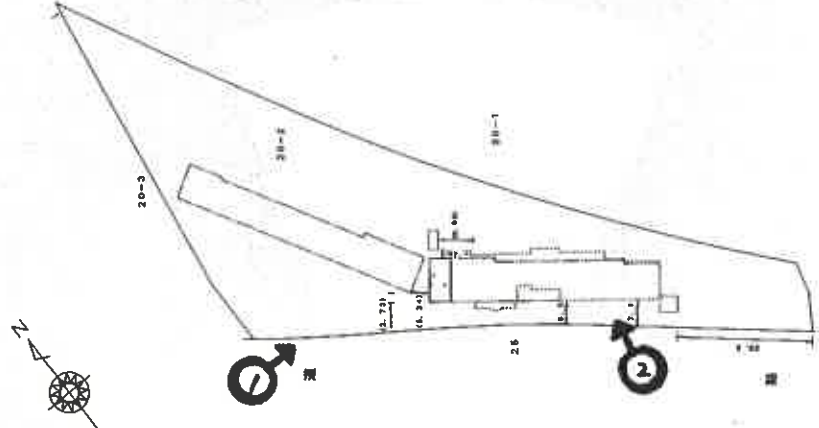
床面積

4.65	x	0.53	=	2.4645
11.90	x	5.49	=	65.3310
6.91	x	0.53	=	3.6623
0.15	x	2.15	=	0.3225
-0.35	x	6.47	=	-0.1645
-0.39	x	0.35	=	-0.1365
計			71.4793	

床面積 71.47 ㎡

A3判をA4判に縮小

(写真撮影位置 ① → ②)



建物の存在部分 11階



作製者

10月19日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

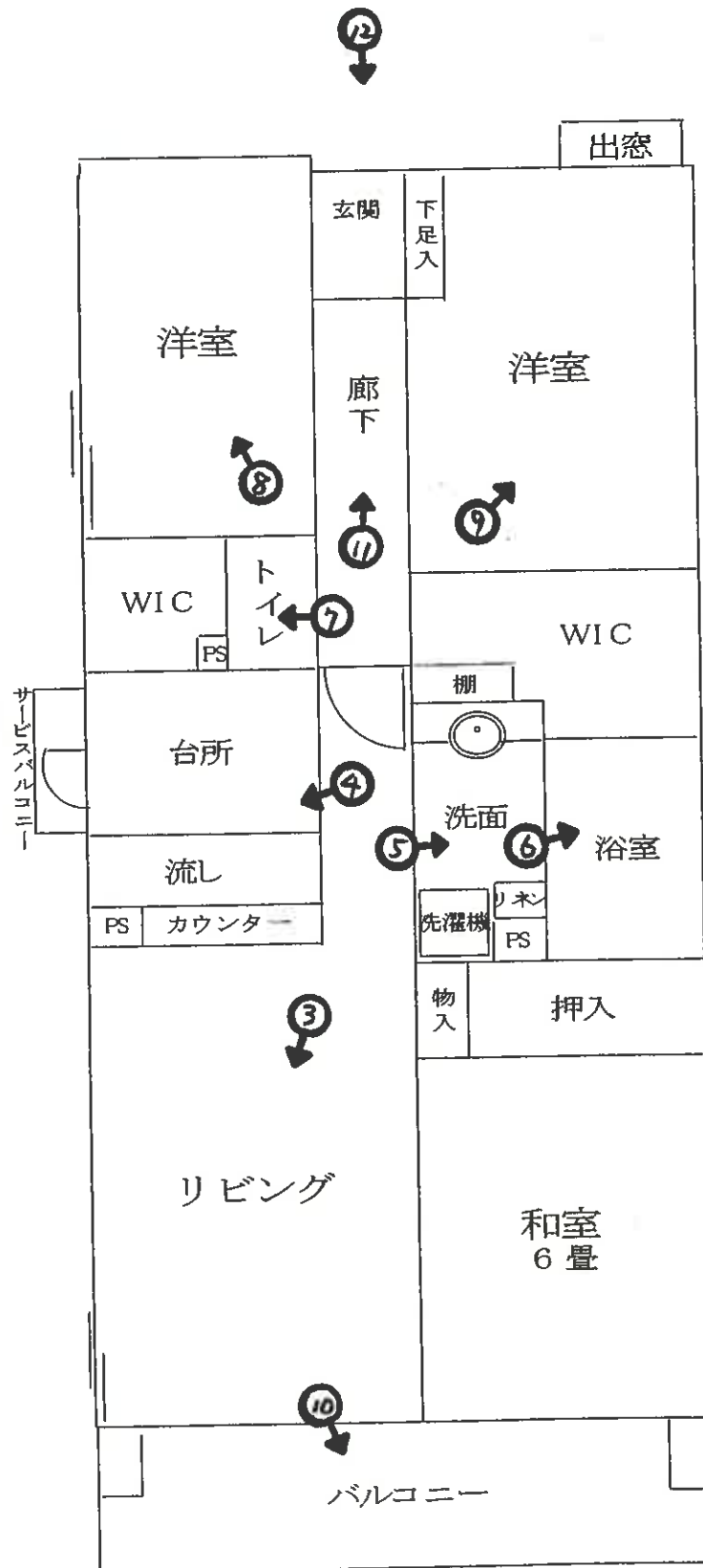
1/1500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月21日 さいたま地方方法務局草加出張所

(8枚目)

登記書

建物見取図



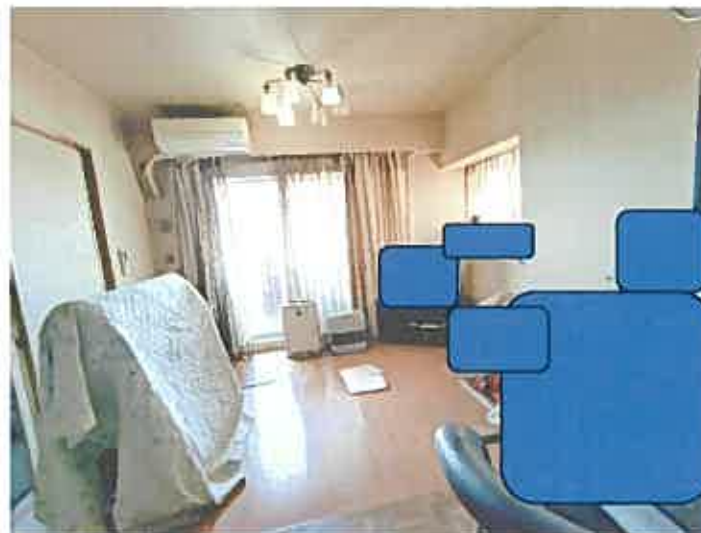


目的物件を含む
一棟の建物

①



②



③



④



⑤



⑥

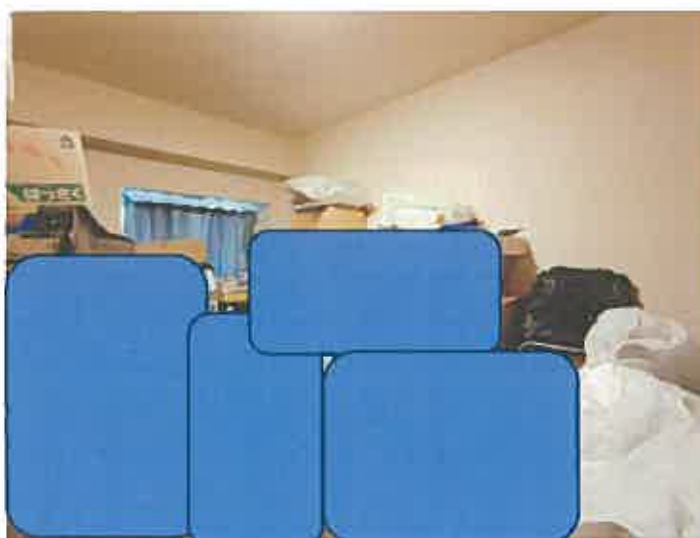
(// 枚目)



⑦



⑧



⑨

(12 枚目)



⑩



⑪



⑫

(13 枚目)

令和8年 (ケ)第 9 号
令和8年 4月 8日 現地調査
令和8年 4月16日 評価

さいたま地方裁判所 越谷支部

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

宇田陽一

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 三郷市三郷三丁目 20 番地 2

建物の名称 ウィズ三郷

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 三郷三丁目 20 番 2 の 1109

建物の名称 1109

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 71.47 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 三郷市三郷三丁目 20 番 2

地 目 宅地

地 積 8030.32 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1571466 分の 7505

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 15,170,000円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 建 物 の 名 称 (専有部分の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	な し		

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じである。

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（土地の符号1）

位 置 ・ 交 通	JR武蔵野線「三郷」駅の北西方約600m(道路距離、以下同じ)に位置する。	
付 近 の 状 況	一般住宅、マンション、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。接近条件としては、早稲田小学校まで約400m、北中学校まで約1.9kmである。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 準工業地域 60% 200% なし 三郷市開発事業等の手続等に関する条例 三郷市景観計画・三郷市景観条例等
画 地 条 件	地 形 地 勢 そ の 他	8,030.32㎡ 不整形 北東側隣接のJR武蔵野線線路敷地が高い地勢のため、敷地内は南側が低く、北側が約5m程度高い地勢である。 なし
接面道路の状況	南西約12m舗装市道(建築基準法上の道路) 西約3～4.4m舗装市道(建築基準法上の道路ではない。法定外道路) 南西側市道に対しては約0～0.6m程度高く接面する。西側市道に対しては約0.5～5m程度高く接面し、境界付近には擁壁が設置されている。	
土地の利用状況等	本件マンションの敷地	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガス配管：あり 下 水 道：あり	
特 記 事 項	1, 三郷市の全域は、平成24年1月、放射性物質汚染対処特措法に基づく汚染状況重点調査地域に指定された。 2, 北東側でJR武蔵野線敷地に接面する。 3, 敷地内高低差が5m程度あることから、埼玉県建築基準法施行条例の規制を受ける可能性がある。 4, 東側に県道三郷松伏線があるが、接道はしていない。 5, 西側で接面する市道は大場川の河川区域に指定されており、接面市道との境界付近が河川境界となっている。道路の掘削等に際しては河川法上の許可を要する。詳細については、埼玉県越谷県土整備事務所にて確認を要する。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ウィズ三郷
建物の用途	共同住宅 (総戸数 200戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 平成17年10月19日新築 経過年数 : 約20.5年 経済的残存耐用年数 : 約24.5年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕様	屋根 : 陸屋根 外壁 : タイル貼、他 その他 : 特になし
設備等	エレベーター3基、管理人室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場等
建物の品等	使用資材 : やや優る 施工 : やや優る
管理の形態等	管理組合 : ウィズ三郷管理組合 管理会社 : 株式会社フージャースリビングサービス
管理の状況	普通
特記事項	1, 本件マンションは一棟全体で、共用廊下、共用階段等において建築基準法上の容積率緩和措置を受けている可能性あり。 2, JR武蔵野線に接面するため騒音による影響がある。 3, 規約共用部分については、執行官の現況調査報告書記載のとおり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	階 層 : 11階 (角部屋) 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	登記記載とほぼ同じ
間 取 り	3LDK (別添建物見取図参照) バルコニーあり
仕 様	内 壁 : クロス貼り、その他 床 : 畳、フローリング、その他 設 備 : 電気、ガス、給排水等 その他 : 特になし ※アスベストの存否は不明
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 : 11,044円 (月額) 修繕積立金 : 20,490円 (月額) 滞 納 額 : 有り (令和8年3月27日現在) ※その他の費用等は執行官の現況調査報告書記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	執行官の現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	1, 室内で犬を1匹飼っている。 2, タバコヤニによる黄ばみあり。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を次のとおり求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
310,000	71.47	0.52	11,520,000

※計算表における計算結果である総額(円)については、原則として万円未満を四捨五入とし、総額が万円未満の場合は、千円未満を四捨五入とする(以下同じ)。

イ 専有面積：登記面積

ウ 現価率：

経過年数20.5年、経済的残存耐用年数24.5年、観察減価率(中古建物の市場性等も考慮)－5%
(計算式) $24.5 / (20.5 + 24.5) \times (1 - 0.05)$

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
187,000	0.90	8,030.32	1.0	7,505/1,571,466	6,450,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 三郷－12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $165,000\text{円/㎡} \times 102.1 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 85 = 187,000\text{円/㎡}$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正：画地条件等を考慮した。道路方位 +6%

◇ 地 域 格 差：公示地の所在する地域は対象地域に比し、交通接近・街路・環境条件等で劣る。

イ 個 別 格 差：画地条件等を考慮した。形状・規模・高低差等 -10%

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を次のとおり求めた。

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ×エ
11,520,000	6,450,000	1.20	1.20	25,880,000

ウ 価 格 補 正 : 周辺の売買事例、売り希望事例等を参考に補正した。

エ 個 別 格 差 : 階層別・位置別効用比等を考慮した。

Ⅱ 収益価格の試算（DCF法による）

目的物件は、賃貸借に供されている建物ではないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による収益価格を以下のとおり求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、さらに競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるもので、必ずしも現行の賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計 ア	正味復帰価格の現価					収益価格 ア+カ
	4年目期末 有効純収益 イ	最 終 還 元 利回り ウ	3年目期末 復帰価格 ※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複 利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ カ	
2,532,349円 (20.8%)	988,092円	8.0%	11,980,616円	0.805	9,644,396円 (79.2%)	12,180,000円 (100%)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 7.5\%)^3 = 0.805$$

- ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。
- イ 4年目期末有効純収益：保有期間終了後（4年目）の正味純収益である。
- ウ 最終還元利回り：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスク等を考慮して査定した。
- エ 3年目期末復帰価格：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。
- オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。
- カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては目的物件は賃貸目的で建てられたものではないことから、周辺の売買事例、売り希望事例等を参酌のうえ、積算価格を重視し、収益価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積 算 価 格	25,880,000	1.00	25,880,000
② 収 益 価 格	—		12,180,000
③調整後の価格(円)	25,500,000		

イ 占有減価修正：なし

2 評価額の判定

調整後の価格に市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格(円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
25,500,000	1.00	0.70	0.85		15,170,000

イ 市場性修正：なし

ウ 競売市場修正：第2評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納及び通常の売却までの期間を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：なし

第6 参考価格資料

地価調査価格 (三郷-12)

所 在 : 三郷市三郷3丁目19番23

価 格 : 165,000円/㎡

位 置 : JR武蔵野線「三郷」駅約700m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 140㎡

供給処理施設 : 水道、ガス、下水

接 面 街 路 : 南6m市道

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%)

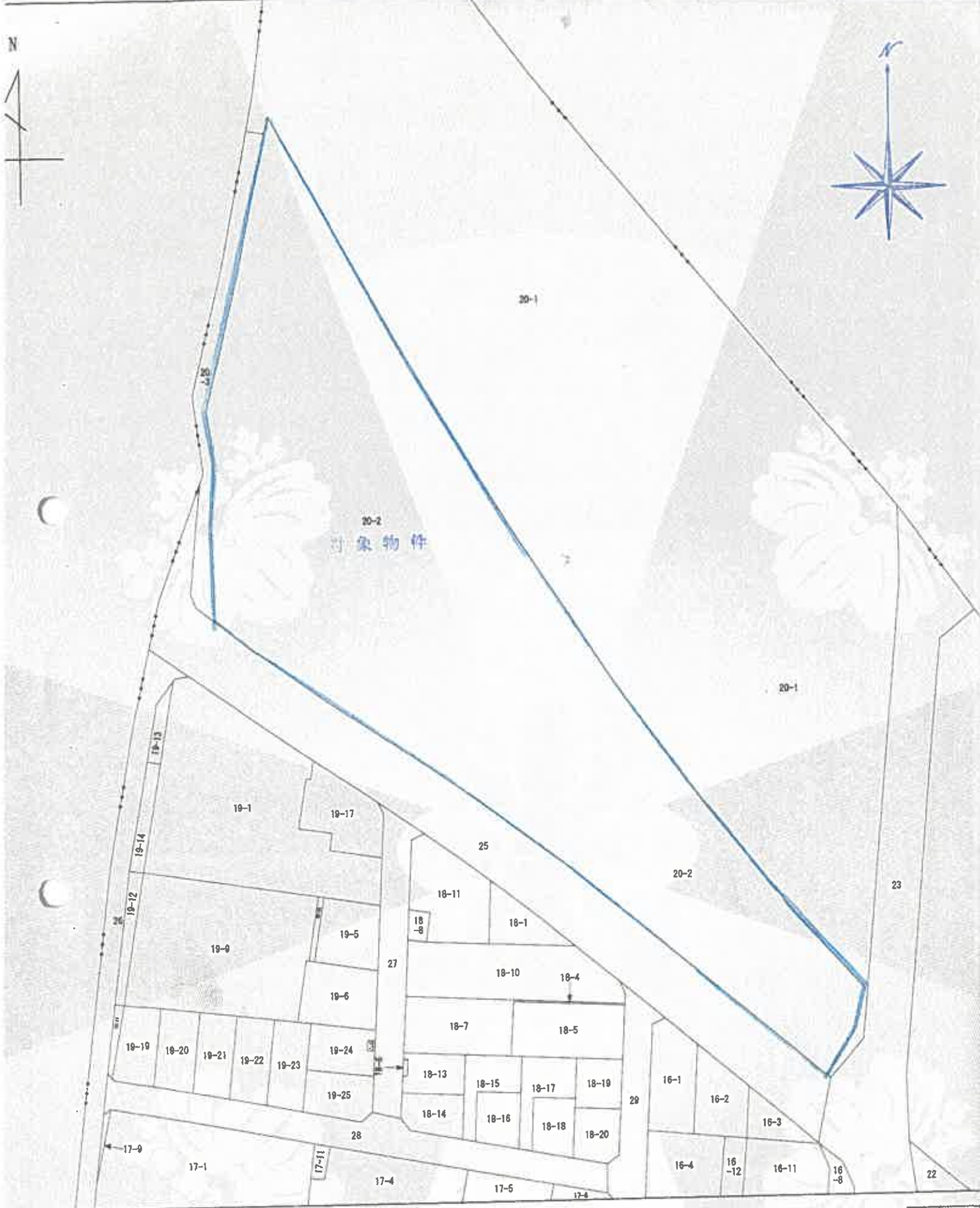
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が混在する区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- ・ 位置図
- ・ 公図写
- ・ 建物図面・各階平面図写
- ・ 建物見取図

以 上





本図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け
る図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域

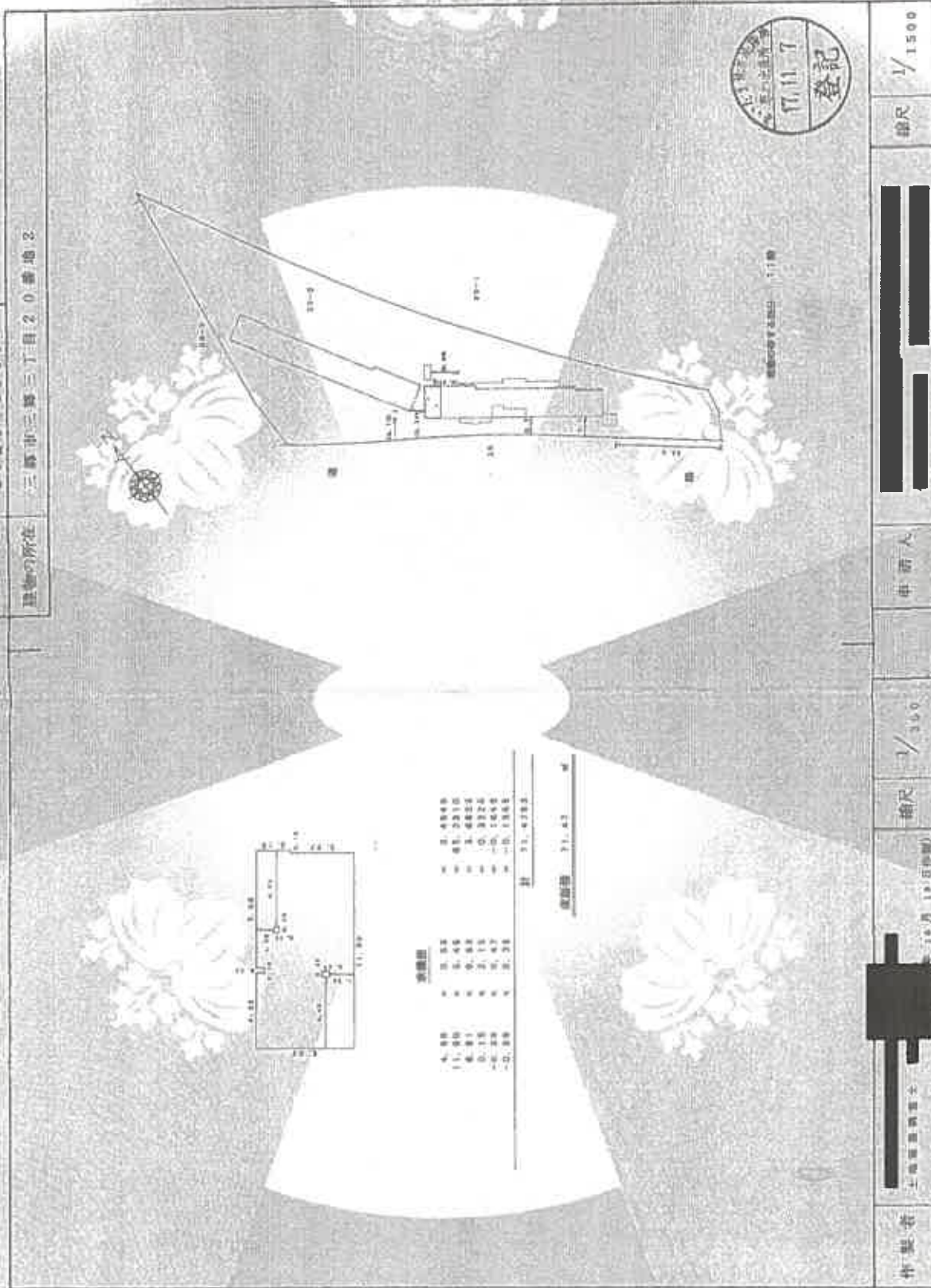
登記年月日：平成17年11月7日

7294452

各階平面図

建築物図面

受理番号	三島三丁目 20番201109
建築物の所在	三島市三島三丁目20番地2



作製者	上巻建築士	縮尺	1/300	申請人	[Redacted]	縮尺	1/1500
-----	-------	----	-------	-----	------------	----	--------

これは図面に記載されている内容と一致するものと見做す。
令和8年1月21日

三島市三島三丁目20番地2

登記官

13

地図整理番号：M46219

本図面は、A3判の原図を
70%に縮小複写した。

建物見取図

